

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 08.02.2019, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 14.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 14.00 bis 16.30 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute: Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Stefanie Eberding
Sven Fröhlich
Prof. Johannes Kappler
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter: Maik Stefan Braumann, CDU
Reinhold Noz, CDU
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Ulrich Bauer , B90/Grüne
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Margit Liepins, SPD (ab 14.15 Uhr)
Jochen Eisele, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung Michael Ilk, Bürgermeister

Bürgerbüro Bauen: Albert Geiger, Fachbereichsleitung
Hilke Conrad

Stadtplanung und Vermessung: Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrich Seiler (zu TOP 2)
Tobias Grohmann (zu TOP 3)
Leonie Kranert
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Wettemarkt 17“,
Zuletzt beraten am 21.09.2018
W i e d e r v o r l a g e

Nichtöffentlich

- TOP 2 Bauvorhaben „Jägerhofallee 72-74“
E r s t b e r a t u n g
- TOP 3 „Rahmenplan Ortseingang Süd Poppenweiler“
E r s t b e r a t u n g
Bezug: Beratung vom 10.02.2017 und 07.04.2017

Verlauf

Herr Bürgermeister Ilk begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, die Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Frau Zeese (Vorsitzende)**, Stadtplanerin und Architektin, Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur in Stuttgart, Lehrbeauftragte an der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart im Masterstudiengang Stadtplanung, umfangreiche Erfahrungen in der Stadtbildanalyse, Planung und Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen, Preisrichtertätigkeit.
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.
- **Herr Prof. Kappler**, Architekt und Partner des Büros Johannes Kappler Architektur und Städtebau in Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Herr Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.



Vorbereitung am Vormittag



Ortsbesichtigung der Vorhaben



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren/Architekten und Beratung am Nachmittag

Die Ergebnisse der Beratung mit den Empfehlungen des Gremiums sind nachfolgend dargestellt.

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1: Wettemarkt 17

Abbruch und Neubau Mehrfamilienhauses

Projektentwickler: Holzwarth Projektgesellschaft mbH

Architekturbüro: hjp Architekten/Planpartner; Herr Hartmann, Herr Juranek

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 21.09.2018

Ausgangslage



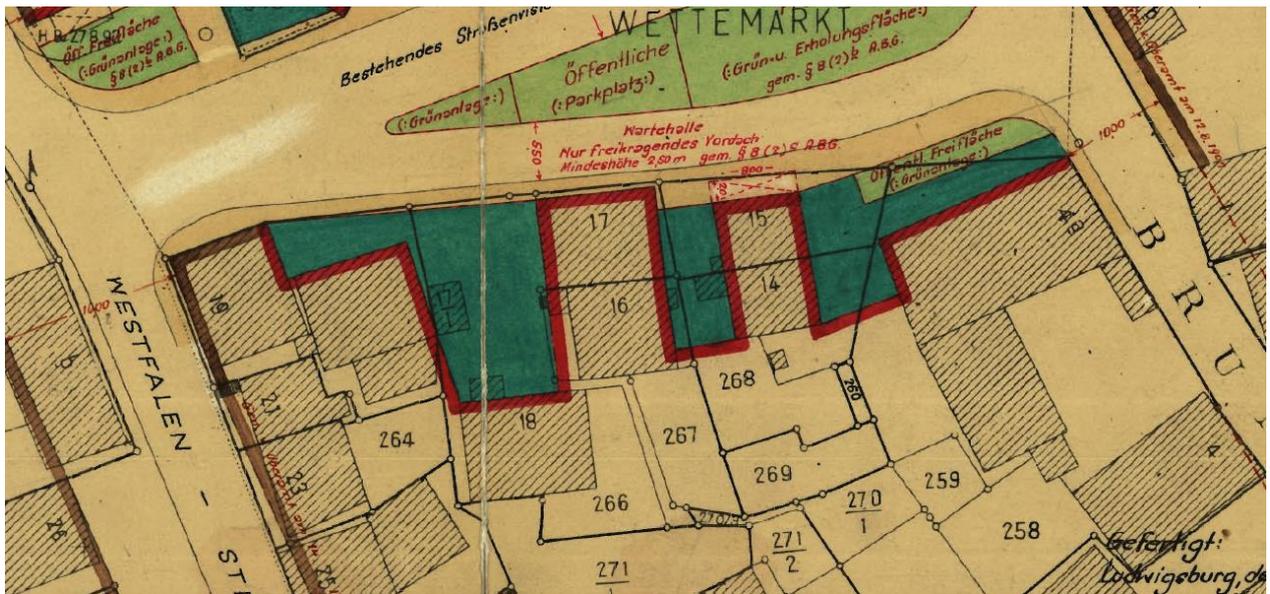
Luftbild: Stadt Ludwigsburg 2017

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im historischen Ortskern des Stadtteiles Oßweil, direkt am Wettemarkt. Deutlich erkennbar sind hier die großzügigen Hofflächen, die sich aus der landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteiles ableiten lassen. Das abgängige Gebäude ist ein Wohnhaus mit Anbau in den Hof hinein, welcher seither als Metzgerei genutzt wurde.

Schräg gegenüber befinden sich auf der anderen Platzseite das ehemalige Rathaus (heutige Bäckerei Lutz) und das alte Schulhaus (Westfalenstr.15). Im Zuge der Umgestaltung des Wettemarktes wurde im südlichen Zugangsbereich zum Wettemarkt an der Westfalenstraße an Stelle einer Neubebauung ein kleiner Spielplatz angelegt. Damit fehlt an der Südseite des Platzzuganges eine räumliche Fassung und das Baugrundstück bildet momentan auf der Platzsüdseite den ersten Baukörper. Die Westfassade (eigentlich „Hoffassade“) wird damit zur zweiten Schaufassade. Der Investor hat daher zu Beginn die Frage gestellt, ob hier nicht das Planrecht zu ändern, bzw. die städtebauliche Fassung neu zu definieren wäre. Aus stadtplanerischer Sicht ist dies hinsichtlich des Baugrundstückes nicht der Fall. Städtebaulich bleibt eine Wiederaufnahme der Raumkante an der Ecke Westfalenstraße und die Ausbildung einer Torsituation eine langfristige Zielvorstellung, die vom bestehenden Baurecht gestützt wird.

Baurechtliche Gegebenheiten



B-Plan aus dem Jahr 1959

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/38 vom 18.08.1959. Im Weiteren gilt die Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg vom 14.09.1922/23.08.1922.

Der Bebauungsplan 11/38 legt für die Bebauung südlich wie nördlich des Wettemarktes mit Hilfe von Baulinien und sogenannter Vorgartenflächen fest, inwieweit die Gebäude direkt an die Platzfläche/Straßenkante zu bauen sind und wo sogenannte Vorgärten freizuhalten sind.

Ziel des Bebauungsplanes in dieser Hinsicht ist, die ortsbildprägenden Hofsituationen im Bereich des Wettemarktes im Anschluss an die Januariuskirche im Sinne von fränkischen Hofanlagen zu sichern. Die Ortsbausatzung trägt dem in § 16, Ziff. 5 Rechnung, in dem der Bereich des ehemaligen Schlosses und der Kirche mit Umgebung als „eigenartige Ortsstraßen“ angegeben sind. Neubauten oder bauliche Änderungen im Bereich solch eigenartiger Ortsstraßen oder Landschaftsbilder sollen sich bei Wahrung ihrer künstlerischen Selbstständigkeit in das bestehende Gesamtbild harmonisch einfügen.

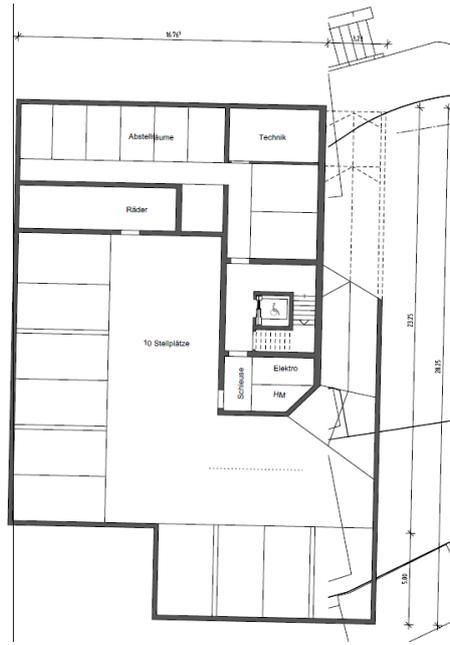
Aus baurechtlicher Sicht erfolgt die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem o.g. einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1959, welcher auch für das Baugrundstück neben einer Baulinie eine Vorgartenzone für das Plangrundstück festsetzt und der OBS. Im Übrigen richtet sich die Beurteilung nach §34 BauGB.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 21.09.2018

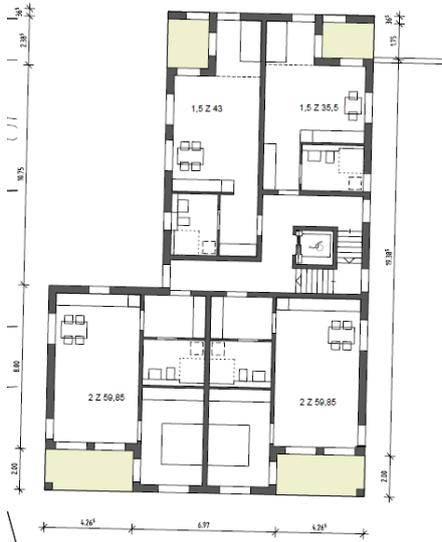




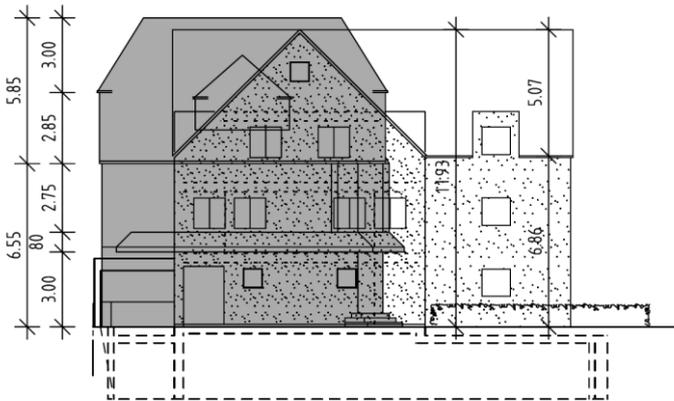
EG



UG



OG



Vergleich Bestand - Neuplanung



Straßenabwicklung Wettemarkt

Diskussion und Empfehlung

Die vorliegende Bauvoranfrage greift die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Ausformung einer Hofbebauung auf und ermöglicht damit einen baulichen Abschluss des Wettemarkts nach Westen als langfristige Option.

Der 2-geschossige, giebelständige Baukörper **fügt sich in Maßstab und Proportion in das Platzensemble ein**. Die Tiefe des Baukörpers mit dem winkelförmigen Abschluss nach Süden muss auch aufgrund der topografischen Situation überprüft und angepasst werden. Grundsätzlich besteht hier die Möglichkeit, auch größere Wohnungen mit Gartennutzung anzubieten (Familienwohnen).

Der Gestaltungsbeirat diskutiert den vorliegenden Vorschlag mit ausschließlich kleinen Wohnungen. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats sollte eher **eine soziale Mischung und auch das Angebot von größeren Wohnungen angestrebt werden**.

Nach Information von Herrn Wilczek hält die Bäckerei Lutz als Anrainer zum Wettemarkt eine dauerhafte Belebung des Platzes für sehr wichtig, für Nutzungen gäbe es einige Interessenten.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt eine Belebung des Platzes und bittet, eine **gewerbliche Nutzung zur Platzfront zu prüfen**. Dadurch könnte sich eine Änderung der Gesamtkonzeption des Bauvorhabens ergeben.

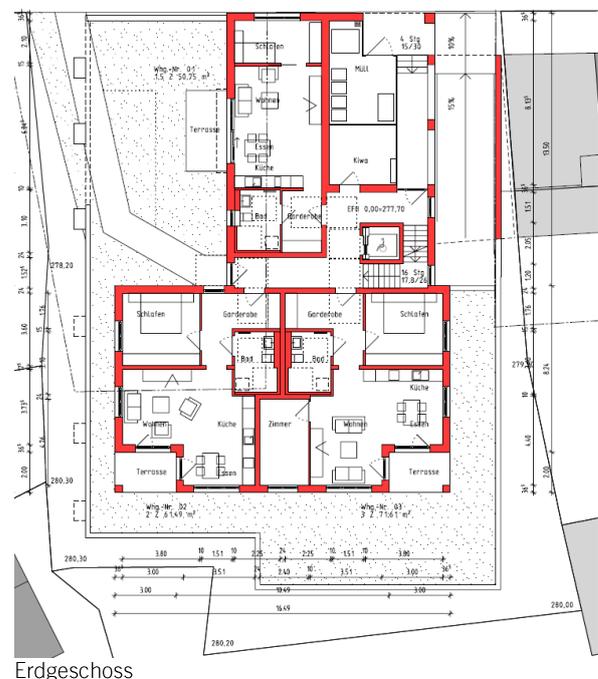
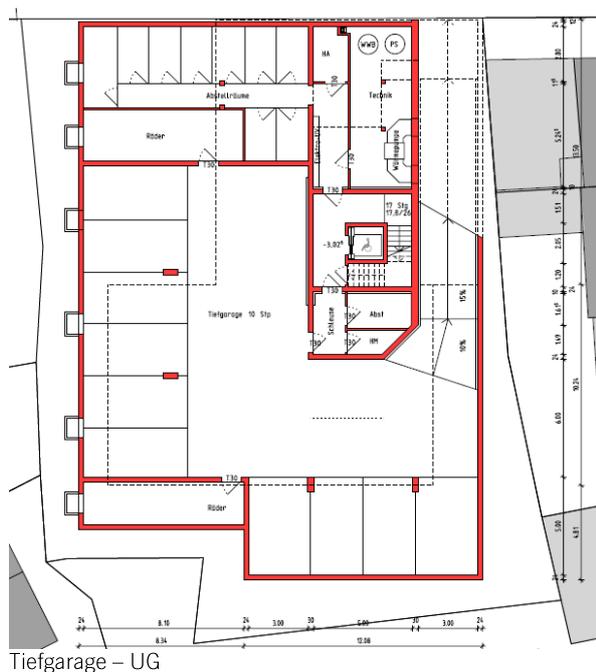
Die **Fassadengestaltung** zum Platz soll präserter ausgebildet sein, dies hängt jedoch auch maßgeblich von der Erdgeschossnutzung zum Platz ab. Die Loggien sollten so in ihrer Lage oder Form geändert werden, dass sie nicht den Giebel „aushöhlen“. Dabei ist auch die Westfassade als künftige Schauseite zu berücksichtigen.

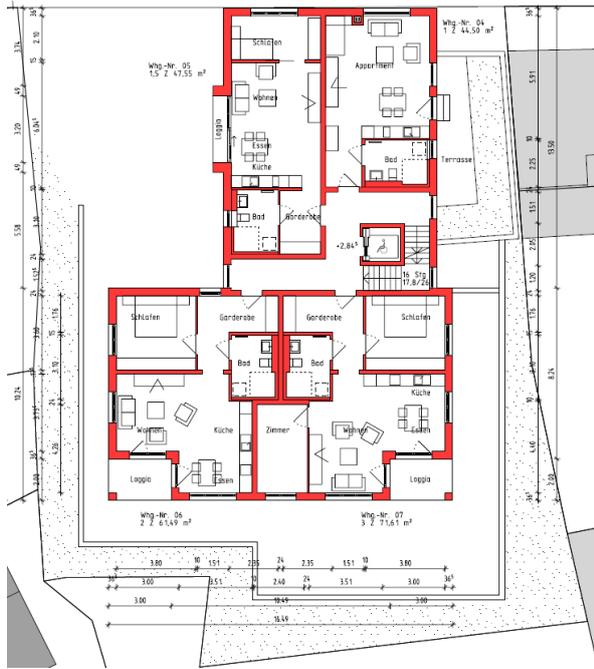
Die **Dachgestaltung** sollte eine ruhige und klare Prägung erhalten, die Dachaufbauten sollen harmonisch integriert und untergeordnet sein.

Die Einfriedung zum Platz und die Freiraumgestaltung sind darzustellen, da sie eine maßgebende gestalterische Wirkung entfalten. Die Tiefgaranzufahrt ist zurückhaltend zu integrieren.

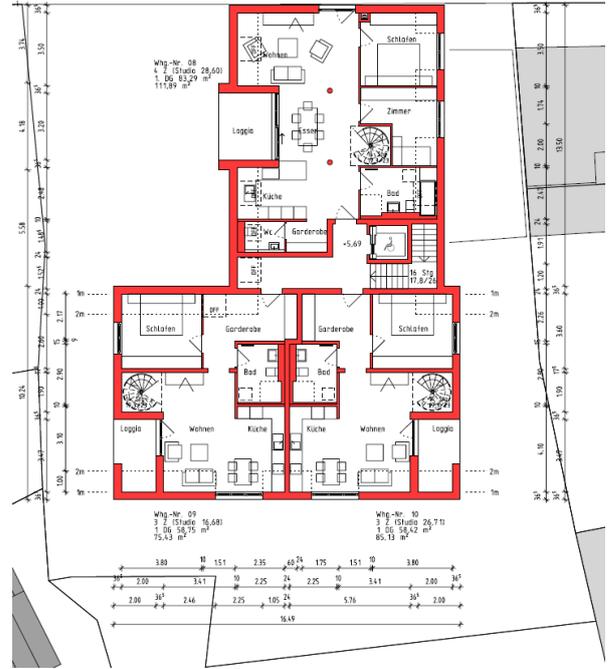
Vor Einreichung des Bauantrags sollte eine **Wiedervorlage** im GBR erfolgen, um die Entwicklungsoptionen einschätzen zu können.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 08.02.2019

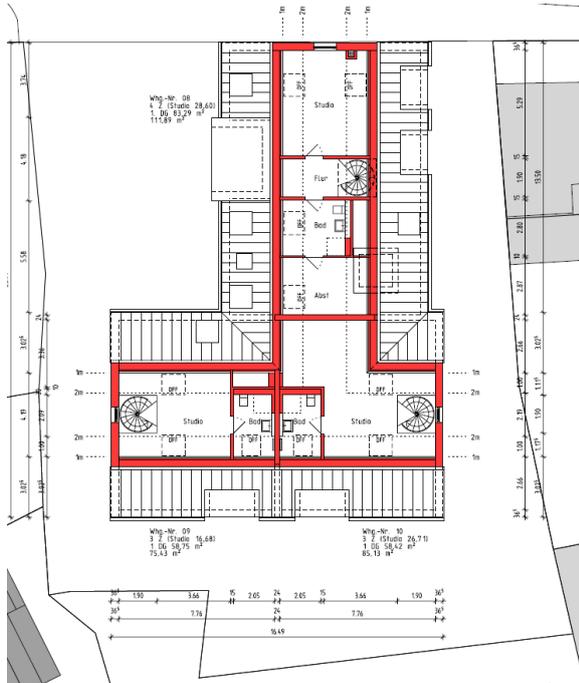




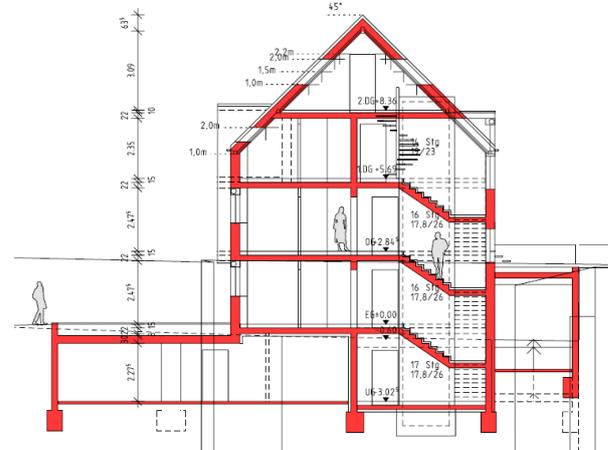
Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Schnitt



Schnitt / Ansicht Ost



Ansicht Westen



Ansicht Süden

An-



Straßenabwicklung Wettemarkt

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat befürwortet die Weiterentwicklung in Bezug zur Überarbeitung unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Mit Hinzunahme von 3-4 Zimmerwohnungen ist eine soziale Mischung der Bewohnerschaft zu erwarten.

Auf Grund der bedeutenden städtebaulichen Lage im historischen Ortskern Oßweil und der Funktion des Wettemarktes als zentralen Stadtteilplatz, ist ein besonderes Augenmerk auf die Adressbildung und Fassadengestaltung des Neubaus zu legen.

Im Hinblick auf die weitere Bearbeitung sind folgende Empfehlungen des Gestaltbeirates für eine Wiedervorlage zu berücksichtigen:

Grundrissorganisation

- Auch wenn derzeit die Nachfrage nach einer **gewerblichen Nutzung** des Erdgeschosses zur Platzfront nach Auskunft der Bauherrenschaft nicht besteht, so ist die Möglichkeit dieser Nutzung durch eine **flexible Grundrissgestaltung** aufrechtzuerhalten. Durch eine **Verlegung der Entsorgungsräume** (z.B. ins Untergeschoss bzw. Auslagerung in Bestandsschuppen) ist eine Bespielung der zum Wettemarkt befindlichen Erdgeschossfläche als Wohn- und Gewerbefläche möglich. Denkbar ist, eine Erweiterung der Wohneinheit 01 zu einer Mix-Nutzung – Wohnen und Arbeiten bzw. Nutzung als stilles Gewerbe mit Adresse zum Wettemarkt.
- Im Sinne einer **eindeutigen Adressbildung**, sowie einer Vergrößerung möglicher Nutzflächen erscheint ein Hauszugang an der Westfassade ausreichend. Dieser ist in seiner Dimension an die Vielzahl der Nutzer anzupassen. Eine **Ausformulierung des Hofes als Gemeinschaftsfläche** ist wünschenswert.
- Die **Grundrissorganisation ist in Bezug zur Geländetopografie zu untersuchen**. Eine einheitliche Höhengnivellierung des Gebäudes wird kritisch bewertet. Durch das Einfügen eines Split-Levels und einer Erhöhung des südlichen Gebäudeteils können Bezüge zur Topografie hergestellt werden. Eine

Aufnahme der Platzhöhe des Wettemarktes ist ebenso möglich, wie eine Lösung zur Vermeidung von Kellerwohnungen an der südlichen Hangkante.

Fassadengestaltung

- Es ist ein einheitliches **Gesamtkonzept der Fassaden** zu erarbeiten. Die bisherige Planung arbeitet mit unterschiedlichen Fensterformaten, Dachgauben und Ausbildung von Loggien. Dieser **„Fassadenmix“ ist durch gleiche Proportionen und Detaillösungen zu beruhigen**. Eine besondere Ausbildung der Loggien als „Giebelzwerch“ an der Westfassade ist städtebaulich nicht notwendig.

Eine Darstellung der Dachflächenfenster sowie der benachbarten Topografie ist in den Ansichten aufzunehmen.

Nach Auskunft besteht am südlich benachbarten Grundstück eine gewerbliche Nutzung mit bestehender Abluftanlage. In der weiteren Planung sind **nachbarschaftliche Beeinträchtigungen der Nutzungen** zu untersuchen bzw. abzustimmen. Die vorgeschlagene Überdachung der Tiefgarageneinfahrt ist bauordnungsrechtlich zu untersuchen. **Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Teilnahme des Investors zur nächsten Vorlage und Beratung.**

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 2: Jägerhofallee 72-74

Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus

Bauherr: Rosalia Esposito, vertreten durch Herrn Esposito

Architekturbüro: Schweiker Architekten Ingenieure, Herr Schweiker

-

Erstberatung

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Historie

In den Jahren 1928 und 1930 beantragte die Heeresstandortverwaltung für die Garnison Ludwigsburg an der Friedrichstraße und Jägerhofallee den Bau von zwei „dreistöckigen Doppelwohnhäuser für (jeweils) 12 Familien“. In den Wohnungen wurden verheiratete Unteroffiziere mit ihren Familien untergebracht. Die beiden Wohnhäuser sind weitgehend baugleich. Die Häuser haben jeweils zwei Treppenhäuser. Die Wohnungen sind als Zweispänner erschlossen. Das Sockelgeschoss aus Beton hat eine Klinkervormauerung. Die aufgehenden Wohngeschosse sind als verputzte Ziegelfassade mit horizontalen Gliederungsbändern ausgeführt. Neben den gestalteten Fassaden bestimmen markante Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° das Erscheinungsbild. Aus der Bauzeit stammt auch die erhalten gebliebene Einfriedung zwischen den beiden Wohnhäusern.

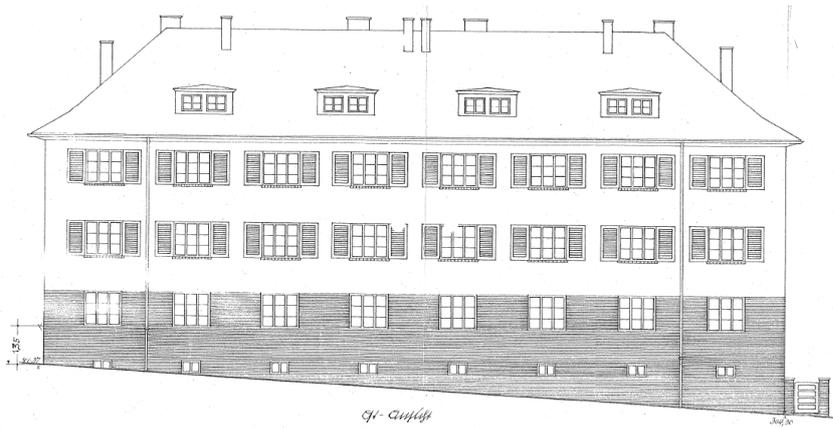
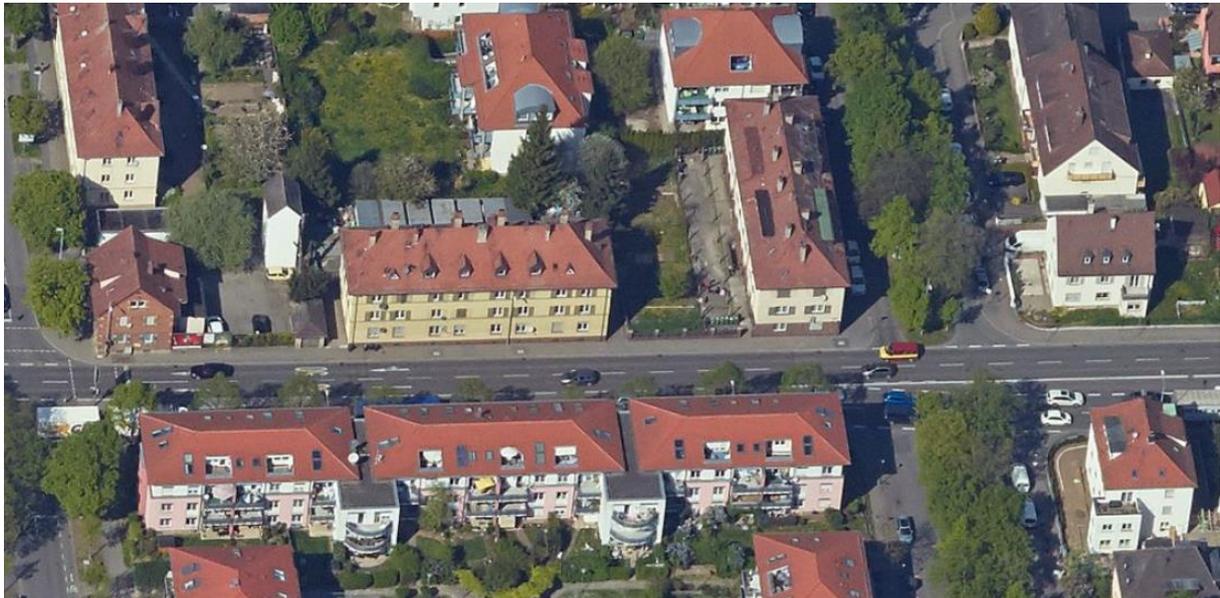


Abbildung: Doppelwohnhaus Jägerhofallee 72-74, Ostfassade. Aus: Bauantragszeichnung, gen. 05.07.1930, Bürgerbüro Bauen

Der Baublock wurde zuerst ausschließlich von der Garnison genutzt. Davon sind neben den beschriebenen Gebäuden auch weitere Wohngebäude für Reichswehrangehörige an der Alt-Württemberg-Allee erhalten geblieben. An der Jägerhofallee und der Hindenburgstraße wurden die Nutzung für Militärmagazine in den 1990er Jahren durch eine Wohn- und Geschäftsbebauung ersetzt.



Schrägaufnahme nach Osten: Stadt Ludwigsburg (2017)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

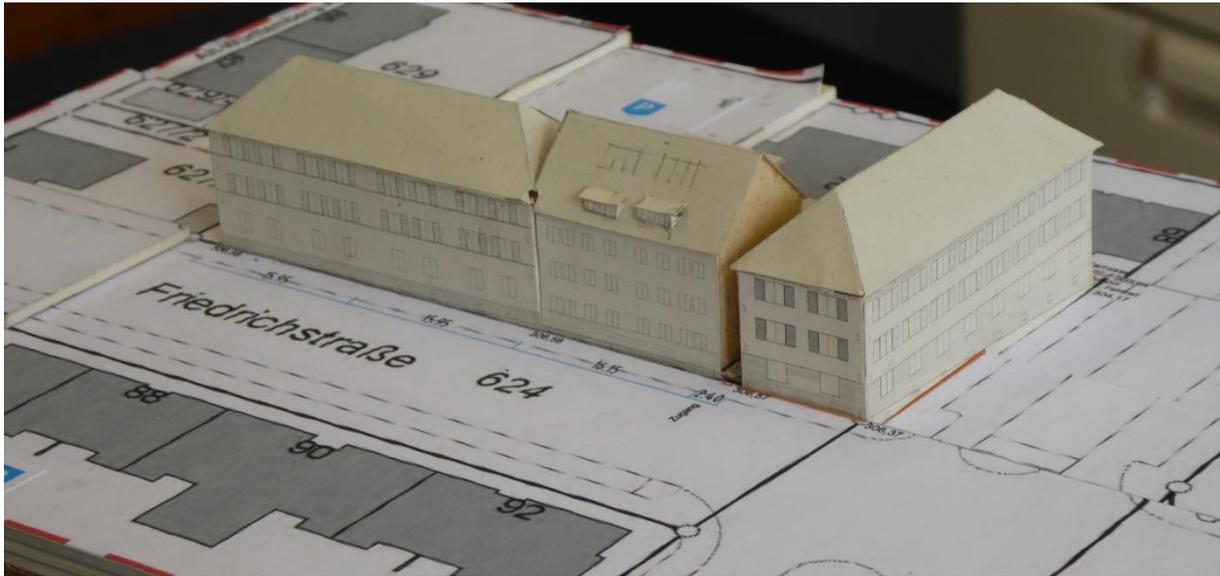
Das Baugrundstück liegt an der Kreuzung der Friedrichstraße mit der Jägerhofallee. Die Friedrichstraße zählt zu den Hauptverkehrsstraßen mit einer besonders hohen Verkehrs- und Immissionsbelastung. Die Jägerhofallee bildet die östliche Grenze der barocken Stadtgründung. Als Teil der Sachgesamt „barockes Alleennetz“ steht die Jägerhofallee unter Denkmalschutz.

Zur Aufstellung der „Erhaltungssatzung Innenstadt“ wurde 2014 eine historische Stadtbildanalyse innerhalb der Stadtgrenzen des 18. Jahrhundert ausgearbeitet. In diesem Fachplan sind die beiden Gebäude Friedrichstraße 85-87 und Jägerhofallee 72-74 als besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft.

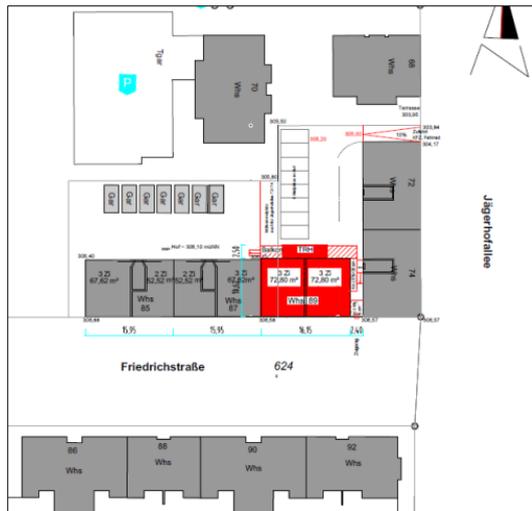
Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im Ortsbauplan Nr. 14/2 (1895) ist am äußeren Rand des Baublocks eine Baulinie festgesetzt. Nach Ortsbausatzung ist der Bereich als „gemischtes Bauviertel“ mit maximal drei Stockwerken eingestuft. Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Innenstadt.

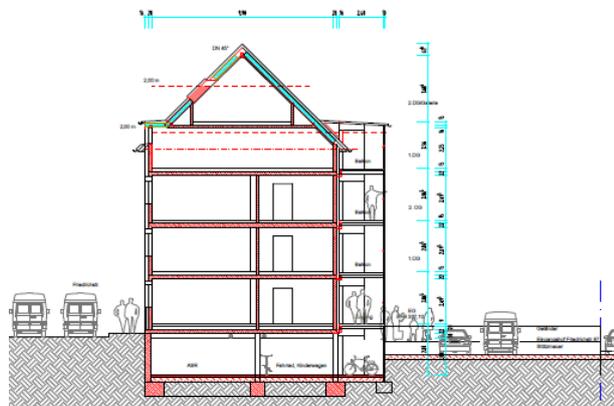
Beratung im Gestaltungsbeirat am 08.02.2019



Der Bauherr möchte auf dem Baugrundstück zusätzlichen Wohnraum schaffen. Das Eckgebäude Jägerhofallee 72-74 und Gebäude Friedrichstraße 85-87 stehen im Abstand von ca. 18 m zueinander. In diesen Bauwuch soll ein weiteres Wohngebäude gesetzt werden. Der Neubau schließt in geschlossener Bauweise an das Gebäude Friedrichstraße 85-87 an. Zum Eckgebäude Jägerhofallee soll eine Brandwand mit einem schmalen Durchgang ausgebildet werden. Das Satteldach des Neubaus nimmt Dachneigung und Traufhöhe des westlich angrenzenden Gebäudes auf.



Lageplan



Schnitt Süd-Nord



Straßenabwicklung Friedrichstraße

Diskussion und Empfehlung

Das Vorhaben an der Jägerhofallee das bestehende Ensemble zu ergänzen wird gewürdigt und für positiv befunden. Der Gestaltungsbeirat weist nach ausgiebiger Besichtigung auf die Wichtigkeit des Ortes hin. Die dort am Standort dreigeschossigen historischen Wohngebäude mit den markanten Walmdächern und der detailreichen Fassadengestaltung sind nahezu im Originalzustand und nach Auffassung des Gestaltungsbeirats besonders erhaltenswürdig. Aus diesem Grund werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Der direkte Anbau an das Wohnhaus entlang der Friedrichstraße ist nicht erwünscht und der Neubau soll beidseitig einen Abstand von mindestens 5m einhalten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt an dieser Stelle einen monolithischen Baukörper einzufügen, der respektvoll mit den Nachbarbauten umgeht. Vorstellbar ist ein kubisches Gebäude in Flachdachbauweise mit einer Höhe von bis zu vier Geschossen. Seitliche Anbauten sind nicht erwünscht, allerdings ist vorstellbar den Baukörper mit einer Tiefe von bis zu 12m auszubilden um genügend Raum für die vertikale Erschließung zu generieren.
- Der Gestaltungsbeirat wünscht die Verwendung von Klinker als Fassadenmaterial, um das monolithische Erscheinungsbild zu stärken und eine Referenz zu den Nachbargebäuden herzustellen. Der Klinker soll sich in Farbe und Format an den vorhandenen Häusern orientieren.
- Die vorgeschlagene Zufahrt zur Parkierung im Innenhof über die Jägerhofallee wird hinsichtlich der Topographie als sehr kritisch beurteilt. Ratsam ist hier die Einfahrt von der Friedrichstraße zu planen. Bei der Ausführung der Stellplätze werden Doppelparker empfohlen, um im Innenbereich den Grünraum so großzügig als möglich anzulegen.

Der Gestaltungsbeirat weist darauf hin, dass diese Nachverdichtung im städtischen Kontext wichtig ist aber in diesem Kontext mit hoher Qualität ausgeführt sein muss.

Aus diesem Grund ist eine **Wiedervorlage** gewünscht.

TOP 3: Rahmenplan Ortseingang Süd Poppenweiler

Auftraggeber: Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
Planungsbüro: ZOLL Architekten Stadtplaner

-

Erstberatung

Bezug: Beratung zum Bauvorhaben „Reinhold-Maier-Straße 1“ beraten am 10.02.2017 und 05.04.2017

Ausgangslage



Hintergrund

Im Bereich des südlichen Ortseingangs von Poppenweiler haben verschiedene private Bauherren Entwicklungsabsichten, was eine Rahmenplanung erforderlich macht. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirats aus dem Jahr 2017, zur Beratung des Bauvorhabens Reinhold-Maier-Straße 1, hat diese Anforderlichkeit nochmals verdeutlicht. In der Folge wurde von der Stadt Ludwigsburg ein Rahmenplan in Auftrag gegeben, der durch das Büro ZOLL Architekten Stadtplaner gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeitet wurde. Ein Beschluss steht noch aus. Weiterhin wurde für den Bereich des historischen Ortskerns eine Erhaltungssatzung erarbeitet, die neben der Festlegung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz und strukturprägenden Gebäuden auch vereinzelt den historischen Straßenraum als erhaltenswert einstuft.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Östlich des Ludwigsburger Stadtkerns liegt der Stadtteil Poppenweiler, der den steilen Prallhang am östlichen Neckarufer dominiert. In Poppenweiler gibt es einen abgrenzbaren historischen Ortskern. Auch gibt der historische Stadteingang am Schnittpunkt Hochdorfer Straße/ Reinhold-Maier-Straße die ursprüngliche Situation in Teilen wieder. Die Bebauung des Stadtteils ist durch eine dörfliche Struktur geprägt, häufig zu finden sind ehemalige Bauernhäuser, mit zugehörigen Scheunen etc.

Der bauliche Veränderungsdruck der letzten Jahre macht auch vor dem Stadtteil Poppenweiler nicht Halt, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt. Ein prominentes Beispiel ist das Gebäude Reinhold-Maier-Straße 1 (mittlerweile abgebrochen) am südlichen Ortseingang von Poppenweiler, welches aufgrund der exponierten Lage eine wichtige Rolle im Rahmenplan einnimmt.



Das Urkataster von Poppenweiler zeigt deutlich, die bereits damals bestehende Trichtersituation der Kreuzungssituation (heutige Hochberger/Reinhold-Maier-Straße und Hochdorfer Straße).

Urkataster (etwa 1832)

Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich des Ortskerns existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Damit bemisst sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Bereich des Rahmenplans im Wesentlichen nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Das heißt, dass die vorhandene Bebauung maßgeblich für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, aber auch die städtebauliche Lage und die Körnigkeit ist. Die baurechtlichen Gegebenheiten spielen bei der Beurteilung des Rahmenplans eine untergeordnete Rolle.

Überblick Rahmenplan – Beratung im Gestaltungsbeirat am 08.02.2019



Der Rahmenplan umfasst den prominenten Standort am südlichen Rand des historischen Ortskerns von Poppenweiler und grenzt an seiner Ostseite direkt an die Ortsdurchfahrt an. In zwei Varianten macht der Plan unter anderem Aussagen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks Reinhold-Maier-Straße 1. Zudem beinhaltet er Angaben hinsichtlich der Verträglichkeit und Angemessenheit der Baumasse, der notwendigen Raumkanten, zur Geschossigkeit, zu Dachformen und letztlich auch zur Art der Nutzung.

Beide Planvarianten wurden in einem früheren Stand bereits den Mitgliedern des BTUs und im Stadtteilausschuss präsentiert. Die Diskussion in den Gremien drehte sich im Wesentlichen um die Parkplatzsituation im Bereich der Hochdorfer Straße. Es ist beabsichtigt, den Rahmenplan Ende März/ Anfang April 2019 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abbildung: Darstellung der Bestandssituation

TOP 3: Rahmenplan Ortseingang Süd Poppenweiler

Entwurf des Rahmenplans



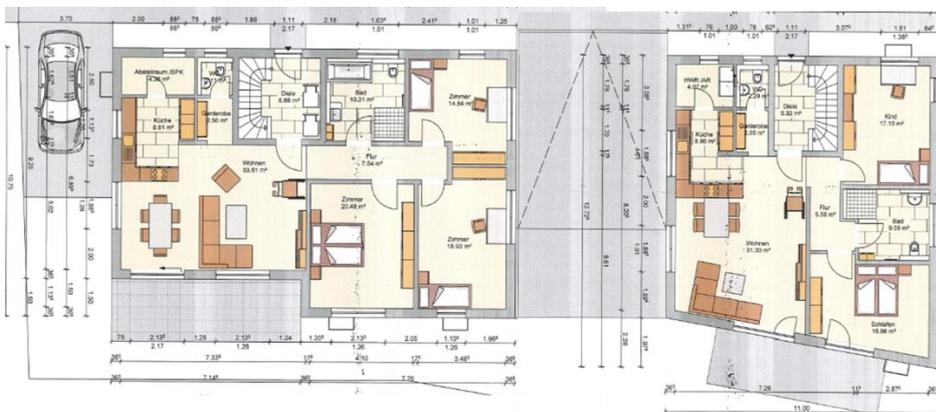
Der aktuelle Entwurf des Rahmenplans schlägt für den nördlichen Bereich eine optionale Bebauung vor (siehe Lupe im Bild).



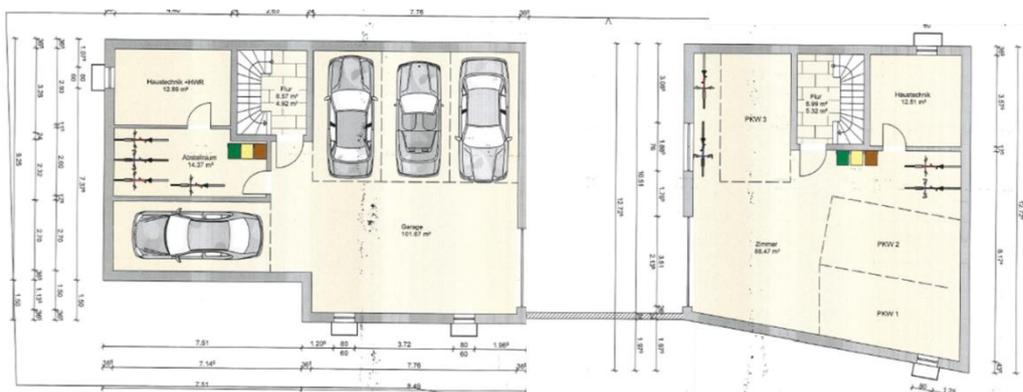
Abbildung;
Variante zum Ortseingang

An der Ortseingangssituation im Süden an der Reinhold-Maier-Straße liegt zusätzlich auch eine Variante mit alternativem Bebauungsvorschlag vor.

Des Weiteren gibt es für die beiden Gebäude an der Straße „Fleckenweinberge“ eine Bauabsicht vor:



Erdgeschoss



Untergeschoss mit Tiefgarage

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat begrüßt, dass seine Anregung aus Anlass der Beurteilung eines früheren Bauvorhabens im Bereich einer ehemaligen Hofanlage in Poppenweiler aufgegriffen wurde, einen Rahmenplan für diesen Bereich zu entwerfen. Die vorliegende Planung bietet in Plan und Modell eine **hervorragende Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des südlichen Orteingangs von Poppenweiler**. Genauso positiv wird die **Erarbeitung einer Erhaltungssatzung** im historischen Ortskern bewertet, da eine Reihe von strukturprägenden Gebäuden und Straßenräumen die besondere Identität des Ortes ausmachen. Die Notwendigkeit einer solchen Erhaltungssatzung zeigt sich auch in der Tatsache, dass der historische Gebäudebestand auf dem Grundstück des im letzten Jahr zu beurteilenden Bauvorhabens am Kreuzungspunkt Hochdorfer Straße / Reinhold-Maier-Straße in der Zwischenzeit bereits abgerissen wurde.

Die im vorgelegten Rahmenplan dargestellten Gebäudevolumen und Freiräume **passen in ihrer Maßstäblichkeit und Körnigkeit sowie nach dem Maß und der Art der Nutzung sehr gut in die dörfliche Struktur der Umgebung**. Im Bereich der abgerissenen Hofanlage setzt ein giebelständiger Baukörper die Baulinie entlang der Hochdorfer Straße fort und sorgt für eine **bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs**. Anschließend an diesen Stadtbaustein sollten sich ähnlich proportionierte Gebäudevolumen **entlang der Reinhold-Meier-Straße der Topographie folgend, leicht zueinander verdreht, mit ausreichend Abstand, in freier Setzung und unter Erhalt der Sichtachsen auf die St.-Georgs-Kirche aufreihen**, wie dies in einer der Varianten dargestellt ist. Anhand einer anderen Variante wird deutlich, dass winkelförmige Baukörper in diesem Bereich zu massiv wirken und unattraktive Raumkonfigurationen im Innen- und Außenraum generieren.

Die **Aufnahme und Stärkung der historischen, trichterförmigen Raumkanten im Bereich der Hochdorfer Straße durch eine straßenbegleitende Bebauung ergibt einen prägnanten öffentlichen Straßenraum** im Übergang zum Kreuzungsbereich. Für die mögliche Bebauung der privaten Grundstücksfläche nordwestlich der Bäckerei, die heute als Parkplatz genutzt wird, sind zwei Optionen gezeigt. Beide Optionen sehen zwei kleinteilige Baukörper mit Satteldach vor, die sich gut in die heterogene Nachbarschaft einpassen. Bei einer Option weicht der straßenbegleitende Baukörper von der Grundstücksgrenze zurück. Dies führt dazu, dass die relativ unbedeutende Seitenfassade des Gebäudes Hochdorfer Straße 16 im Straßenraum besonders in Erscheinung tritt, gleichzeitig aber die auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegfallenden öffentlichen Parkplätze kompensiert werden können. **Auch wenn die Option mit der engeren Fassung des Straßenraums stadträumlich vorteilhafter wäre, zeigt der Gestaltungsbeirat Verständnis für den Wunsch, die Anzahl der öffentlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Einzelhandelsflächen nicht zu reduzieren**. Er regt an, eine zeitliche Begrenzung für die Nutzung dieser Stellplätze einzuführen und eine offene Gestaltung dieser Fläche ohne den Nachweis einzelner Parkbuchten vorzusehen. Die notwendigen Parkplätze für die neue Wohnbebauung sind in jedem Fall in Tiefgaragen unterzubringen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die bisherigen räumlichen Ansätze weiterzuverfolgen und vorgesehene Bauvorhaben eng an die Zielvorstellungen des Rahmenplans zu binden. Zudem sollten die zukünftigen Einzelvorhaben innerhalb des Rahmenplans auch im Hinblick auf ihre architektonischen und städtebaulichen Qualitäten beurteilt werden.